URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA OBJEKAT POSLOVNO-KOMERCIJALNIH SADRŽAJA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE

U Urbanističkoj zoni "3", Urbanističkoj podzona "3.2.",
Urb. cjelina "3.2.5.", Urbanističkoj parceli 3/592
DUP-a "DONJA GORICA " – Izmjene i dopune

PODNOSILAC ZAHTJEVA :	"UNAŠPED" D.O.O. PODGORICA
OBRADJIVAČ:	SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE I UREDJENJE PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE GLAVNI GRAD - PODGORICA

Podgorica, februar 2014. godine

CRNA GORA	DUP"DONJA GORICA"-Izmjene i dopune
Glavni grad - Podgorica	Urbanistička zona "3",
Sekretarijat za planiranje	Urbanistička podzona "3.2."
i uredjenje prostora	Urbanistička cjelina " 3.2.5."
i zaštite životne sredine	Urbanistička parcela **3/592**
Broj: 08 - 352/14 – 147	Podnosilac zahtjeva,
Podgorica, 20.02.2014. godine	**"UNAŠPED" d.o.o. Podgorica**

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA OBJEKAT POSLOVNO-KOMERCIJALNIH SADRŽAJA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE
U Urbanističkoj zoni "3", Urbanističkoj podzona "3.2.", Urb. cjelina "3.2.5.", Urbanističkoj parceli 3/592 DUP-a "DONJA GORICA " – Izmjene i dopune

PODNOSILAC ZAHTJEVA :

"UNAŠPED" d.o.o. Podgorica, aktom zavedenim kod ovog Organa br 08-352/14–147 od 11.02.2014.g.

PRAVNI OSNOV:

Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08), Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 34/11), Zakon o izmjenama i dopunama zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. List 35/13) i DUP "Donja Gorica" - Izmjene i dopune, usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01-030/06 - 5588 od 18.07.2006. godine.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

Postojeće stanje :

Katastarska parcela broj 4019/2 KO: Donja Gorica, osnov prava svojine ima "UNAŠPED" d.o.o., po listu nepokretnosti broj 2904 Uprave za nekretnine i ima površinu 1700m². Po listu nepokretnosti i kopiji plana predmetna parcela je neizgrađena.

Katastarska parcela broj 4019/3 KO: Donja Gorica, osnov prava svojine ima "UNAŠPED" d.o.o., po listu nepokretnosti broj 2904 Uprave za nekretnine i ima površinu 600m². Po listu nepokretnosti i kopiji plana predmetna parcela je neizgrađena.

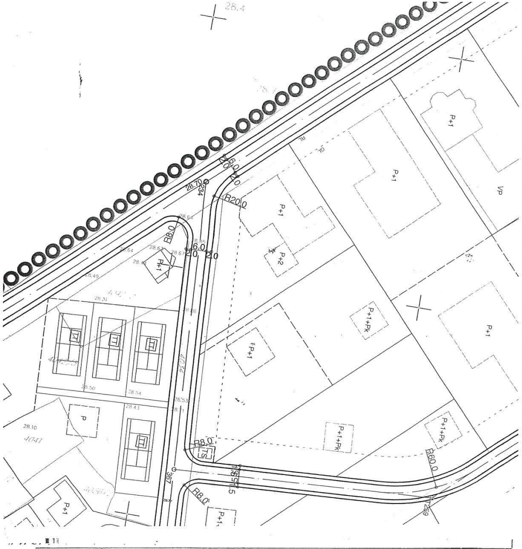
Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela broj **3/592**, Zona "3", definisana je koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Geodezija", površine 2522,76 m².

Građevinska linija i osovina planirane saobraćajnice u skladu sa grafičkim prilogom "Geodezija".

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/14 – 147
Podgorica, 20.02.2014. godine

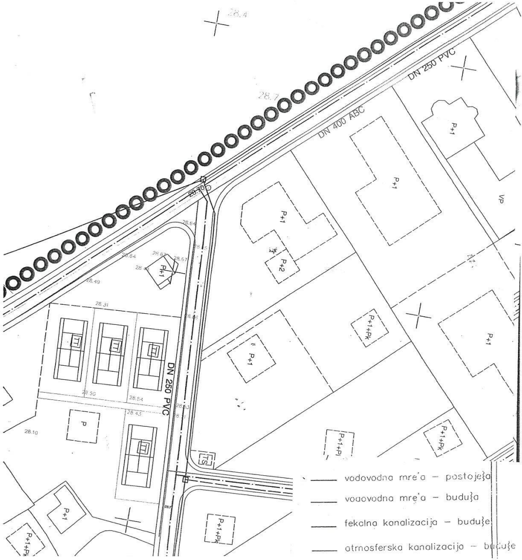
DUP"DONJA GORICA"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**3**",
Urbanistička podzona "**3.2.**"
Urbanistička cjelina " **3.2.5.**"
Urbanistička parcela **3/592**
Podnosilac zahtjeva,
"UNAŠPED" d.o.o. Podgorica



R=1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN SAOBRAĆAJA	grafički prilog Broj 7

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/14 – 147
Podgorica, 20.02.2014. godine

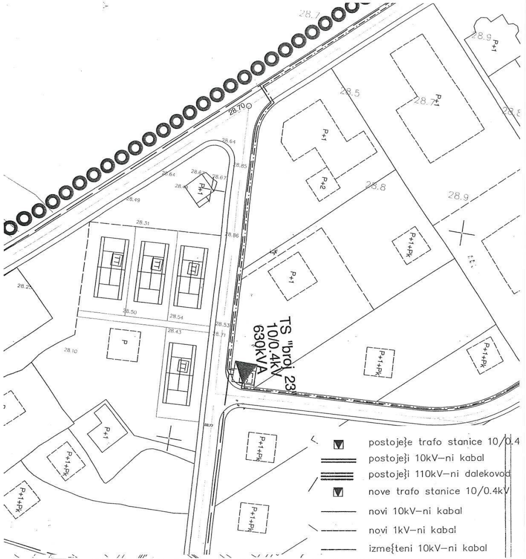
DUP"DONJA GORICA"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**3**",
Urbanistička podzona "**3.2.**"
Urbanistička cjelina " **3.2.5.**"
Urbanistička parcela **3/592**
Podnosilac zahtjeva,
"UNAŠPED" d.o.o. Podgorica



R=1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA	grafički prilog Broj 8

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/14 – 147
Podgorica, 20.02.2014. godine

DUP"DONJA GORICA"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**3**",
Urbanistička podzona "**3.2.**"
Urbanistička cjelina " **3.2.5.**"
Urbanistička parcela **3/592**
Podnosilac zahtjeva,
"UNAŠPED" d.o.o. Podgorica



R=1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN ELEKKROENERGETSKIH INSTALACIJA	grafički prilog Broj 9

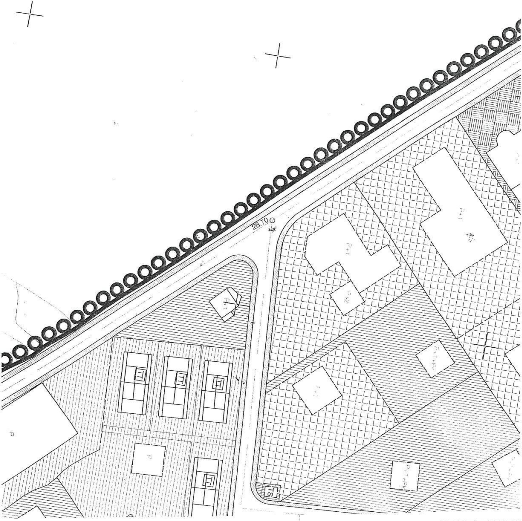
CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/14 – 147
Podgorica, 20.02.2014. godine

DUP"DONJA GORICA"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**3**",
Urbanistička podzona "**3.2.**"
Urbanistička cjelina " **3.2.5.**"
Urbanistička parcela **3/592**
Podnosilac zahtjeva,
"UNAŠPED" d.o.o. Podgorica

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN TELEKOMUNIKACIONIH INSTALACIJA	grafički prilog Broj 10

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/14 – 147
Podgorica, 20.02.2014. godine

DUP"DONJA GORICA"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**3**",
Urbanistička podzona "**3.2.**"
Urbanistička cjelina " **3.2.5.**"
Urbanistička parcela **3/592**
Podnosilac zahtjeva,
"UNAŠPED" d.o.o. Podgorica



R=1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN OZELENJAVANJA	grafički prilog Broj 11

Poslovno komercijalni sadržaji (zanatske usluge, skladišta)u funkciji poljoprivrede

Pod ovim sadržajima podrazumevaju se zanatske radnje, servisi i skladišta koji su u unurašnjosti zone planirani na pojedinačnim lokacijama I to uglavnom kao postojećl zatečeni objekti. U ovim prostorima mogu se obavljati delatnosti koje ne ugrožavaju stanovanje i životnu sredinu.

Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namene je P+1
Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele 70%

U grafičkim prilozima Plan fizičkih struktura, Plan parcelacije, regulacije i UTU dati su grafički i numerički podaci.

Uz planirani objekat moguće je izgraditi i pomoćni objekat (portirnicu) kao drugi objekat na parceli. Površina ovog objekta može biti maksimalno 30m^2. Prilikom postavljanja ovog objekta moraju se poštovati zadate građevinske linije u okviru kompleksa.

Novoplanirane objekte postaviti prema datim građevinskim linijama i u okviru parcele obezbediti potreban broj parking mesta i manipulativne površine a u skladu sa delatnošću koja će se obavljti u okviru kompleksa.

Prema ulicama moguće je ograšivanje I to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde I kapije kao I živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice gra|evinske parcele, transparentnom ili zidanom neprozirnom ogradom do visine od 1.40m koje se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

U izgradnji objekata treba koristiti elemente u skladu sa ambijentom i namenom objekta, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

Parcelacija i preparcelacija

"Sastavni deo ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja i nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanistička parcela može obuhvatiti i više katastarskih parcela, a može se formirati i od dela konkretne parcele (slučajevi deljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta) uz poštovanje kriterijuma jedan objekat na parceli i direktna pristupačnost sa javne komunikacije. Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela u okviru vlasništva, takođe je moguće izvršiti korekciju granice urbanističke parcele u slučajevima dokupljivanja dela parcele u kontaktu." – tekst DUP-a na strani 104.

Zelenilo komercijalnih funkcija treba da artikuli{e i oplemeni prostor, da naglasi arhitekturu objekta, prema polo`aju i okolnim namenama mogu}e je napraviti zelenu traku u formi drvoreda ili postavljanjem grupnih aran`mana od li{}ara i ~etinara, tako|e cvetni aran`mani tipa perenjaka vrlo su efektni za male prostore, ulaze u objekte I sl.

Zelenilo u okviru komunalnih funkcija podrazumeva travni pokriva~ u sklopu crpnih postrojenja i trafostanica. Ovo su namene gde nije preporu~ljivo saditi drvenaste i `bunaste vrste zbog optere}enosti podzemnom infrastrukturom.

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine:

Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

Konstruktivni sistem:

Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:
-PBAB 87 /"Sl.list SFRJ" 11/87/;
-Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima /SL.list SFRJ" broj 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90;
-Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121 /1988)
-Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.110 /1991 , JUS U.C7.111 /1991,JUS U.C7.112 /1991 , JUS U.C7.113 /1991)
-Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje gradjevinskih objekata
-Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove (sl. list SFRJ br. 87/91)

Infrastruktura:

Saobraćaj:

Kolski prilaz predmetnom objektu obezbjediti priključenjem na saobraćajnicu sekundarne mreže koja je prikazana na grafičkim prilozima uslova. Projektom predvidjeti samo jedan kolski prilaz ka parceli.

Elementi situacionog rješenja kontaktne saobraćajne mreže prikazani su na grafičkim prilozima ovih uslova.

Parkiranje za potrebe korisnika objekta obezbjediti u okviru objekta ili parcele.

Shodno smjernicama DUP-a, neophodno je obezbjediti 1,1 parking mjesta na 1 stan, odnosno 1 parking mjesto na 50 - 100 m² poslovnog prostora.

Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

Elektroenergetika:

Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema:
- Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", broj 28/95).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96),
- Jugoslovenski standardi - Električne instalacije u zgradama. Zahtjevi za bezbjednost JUS NB2741, JUSNB2743 JUSNB2752
- Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08)
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.

Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG):
- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta
- Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP-1b – Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/0,4 kV

Elektronska komunikaciona mreža

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komnikacijama (Službeni list 50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za kablovsku distribuciju i zajednički antenski sistem.

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu TK instalaciju treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u tehničkim prostorijama planiranih objekata. Na isti način izvesti i ormariće za koncetraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala sa opremom za pojačavanje TV signala.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima lyStY ili UTP odgovarajućeg kapaciteta ili drugim kablovima sličnih karakteristika. Provlačiti ih kroz PVC cijevi sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti min 4 priključka, a u stambenim jedinicama min 2 priključka.

Hidrotehničke instalacije :

Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima koje je Investitor dužan da pribavi od JP "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima i na isti pribaviti saglasnost od davaoca uslova priključenja.

Meteorološki podaci :

Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrdjeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15,5‰C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5‰ C), a najtopliji jul sa 26,7‰C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m2, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta.

Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeoroločkog zavoda Podgorica.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemne vode:

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju ovaj prostor koji je predmet ovih uslova svrstan je u II kategoriju tj. u terene sa neznatnim ograničenjem za urbanizaciju.

Geološku gradnju terena čine stratifikovani, redje masivni krečnjaci, negdje prekristalisani, negdje manje ili više dolomitični, a rjedje čisti dolomiti. Slabo rastvorljive stjene u vodu, postojane i čvrste stjene. Ovo je stišljiv do praktično nestišljiv kompleks. Zbijanje dolazi sa opterećenjem ili postepeno u vremenu.

Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena.

Nosivost terena kreće se od 120-200 kN/m².

Seizmički propisi:

- Koeficijent seizmičnosti Ks = 0,045-0,079

- Koeficijent dinamičnosti	Kd = 0,47 - 1,0
- Ubrzanje tla	Qmax 0,178-0288
- Seizmički intenzitet	(MCS) = 9‰

OSTALI USLOVI :

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije I koje ispunjavaju uslove propisane ovim zakonom, odnosno mora imati zaposlenog odgovornog projektanta, u skladu sa čl. 83, 84 I 85 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG", br. 51/08).

Projektnu dokumentaciju uraditi u skladu sa članovima 76,77,78,79 I 80 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG", broj 34/11).

Reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog I glavnog projekta ("Sl.list CG", br. 81/08) I članovima 86,87,88,89 I 90 Zakona o uređenju prostora I izgradnji objekata (" Sl.list CG", broj 34/11).

Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 I 94 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 34/11) I čl. 29 I 30 Izmjenama I dopunama Zakona o uređenju prostora I izgradnji objekata (" Sl.list CG", broj 35/13).

Projektnu dokumentaciju uraditi prema Pravilniku o sadržini tehničke dokumentacije.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su i grafički prilozi.

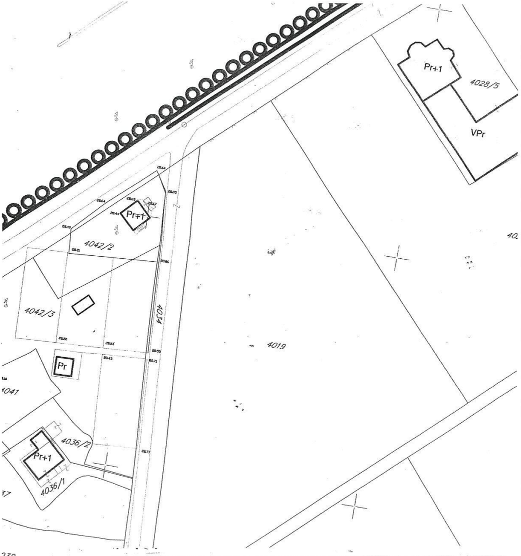
Predmetni urb.teh.uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena I dopuna važećeg plana.

OBRADILI :
Arh. Vesna Doderović,dipl.ing.
mr Miodrag Kalezić, dipl.ing.geod.
Risto Lučić, dipl.ing. el.
Radmila Maljević, dipl.ing.saobr.
Obrada grafičkih priloga :
Branko Šofranac, teh.

ODSJEK ZA
ZA UREĐENJE PROSTORA,
Rina Ivančević, dipl. ing. grad.

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/14 – 147
Podgorica, 20.02.2014. godine

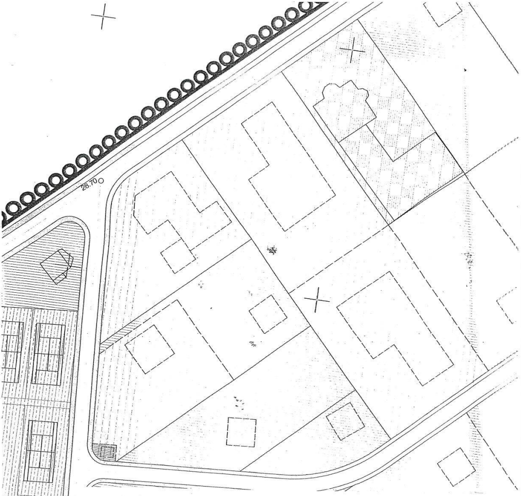
DUP"DONJA GORICA"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**3**",
Urbanistička podzona "**3.2.**"
Urbanistička cjelina " **3.2.5.**"
Urbanistička parcela **3/592**
Podnosilac zahtjeva,
"UNAŠPED" d.o.o. Podgorica



R=1:1000	Naziv grafičkog priloga: GEODETSKA PODLOGA

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/14 – 147
Podgorica, 20.02.2014. godine

DUP"DONJA GORICA"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**3**",
Urbanistička podzona "**3.2.**"
Urbanistička cjelina " **3.2.5.**"
Urbanistička parcela **3/592**
Podnosilac zahtjeva,
"UNAŠPED" d.o.o. Podgorica



KOMERCIJALNE FUNKCIJE

▨ poslovno-komercijalni sadržaji

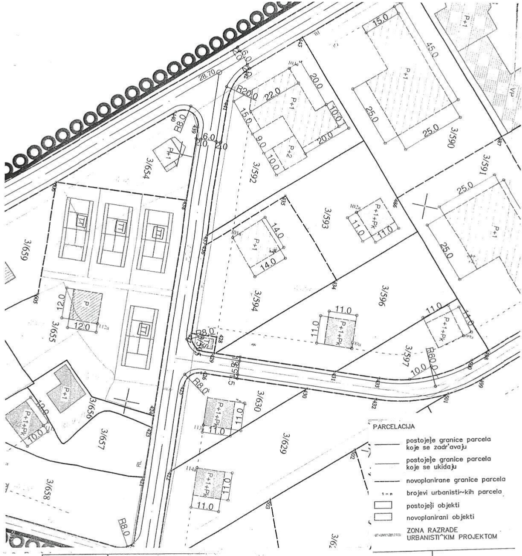
R=1:1000

Naziv grafičkog priloga:
NAMJENA POVRŠINA

grafički prilog
Broj 4

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/14 – 147
Podgorica, 20.02.2014. godine

DUP"DONJA GORICA"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**3**",
Urbanistička podzona "**3.2.**"
Urbanistička cjelina " **3.2.5.**"
Urbanistička parcela **3/592**
Podnosilac zahtjeva,
"UNAŠPED" d.o.o. Podgorica



R=1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I UTU	grafički prilog Broj 5

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/14 – 147
Podgorica, 20.02.2014. godine

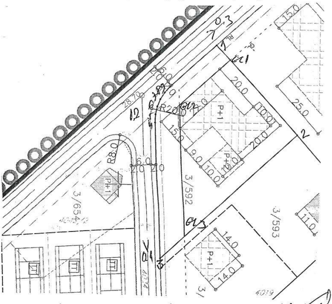
DUP"DONJA GORICA"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona **"3"**,
Urbanistička podzona **"3.2."**
Urbanistička cjelina **" 3.2.5."**
Urbanistička parcela **3/592**
Podnosilac zahtjeva,
"UNAŠPED" d.o.o. Podgorica

GEODEZIJA

R 1 :1000

DUP Donja gorica - izmj. i dop.

Urb.parc. br. 3/592



24.03.14

KOORDINATE TACAKA

Urb.parc.br. 3/592
Površina P- 2522.76

Neophodno kompletiranje urb.parcele

1	Y=6599138.14	X=4697055.45
2	Y=6599170.58	X=4697020.33
3	Y=6599117.37	X=4696970.86
4	Y=6599114.27	X=4697024.52
5	Y=6599114.38	X=4697027.72
6	Y=6599115.03	X=4697030.80
7	Y=6599116.21	X=4697033.75
8	Y=6599117.93	X=4697036.45
9	Y=6599119.94	X=4697038.68

G.L.1	Y=6599143.57	X=4697049.57
G.L.2	Y=6599123.89	X=4697031.51
G.L.3	Y=6599126.88	X=4696979.70

Osovina planiranih saobracajnica

O.1	Y=6599115.26	X=4696920.57
O.2	Y=6599108.66	X=4697035.10
O.3	Y=6599198.78	X=4697118.08

Napomena : Situaciju u Glavnom projektu uraditi na katastarsko-topografski plan u R1:200 ili R 1:250 , što podrazumijeva :
- postojeće stanje , sa katastarskim granicama parcela i njihovim brojem,
- apsolutni koordinatni sistem i apsolutne kote

Planirano stanje sadrži :
- granicu planirane urbanističke parcele sa njenim brojem, planirani gab. objekata i spratnost
- po UTU-ma zadatu planiranu G-L kao i kordinatama definisanu G.L. usvojenog gabarita objekta (krajnje tačke i rastojanje objekta – ulične fasade -za potrebe izdavanja Protokola iskolčenja)
- apsolutnu kotu poda prizemlja
- po UTU-ma definisanu saobraćajnicu , ili snimljeni postojeći kolsko-pješačni prilaz

Pored analogne situacije i Digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format

SEKTOR ZA UREĐENJE
PROSTORA
Rina Ivančević , dipl.ing. građ.